

ВЛАДЕЛЬЧЕСКАЯ ЗАЩИТА В КОНСТРУКЦИЯХ АРЕНДЫ И ССУДЫ В ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Право собственности является одним из основных вещных прав. Гражданским законодательством Республики Беларусь определено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Законодатель не определяет указанные права в качестве самостоятельных вещных прав. Они составляют содержание права собственности и в большинстве научных работ определяются как правомочия собственника. Владение является одним из таких правомочий, означающих фактическое господство над вещью (фактическое обладание вещью). Даже в том случае, когда собственник распоряжается вещью, передав владение другому лицу по договору, он не перестает быть собственником. Такими действиями собственник делегирует свое правомочие владения другому лицу, который, в свою очередь, осуществляет владение от имени собственника, преследуя при этом собственные цели. Относительно понятия владения как правовой категории до сих пор нет единой устоявшейся доктринальной теории. Кроме того, понятие владения не раскрывается на законодательном уровне.

С понятием владения как правовой категории тесно связана категория владельческой защиты. Владельческая защита – это защита фактического господства над вещью (состояния владения). В большинстве цивилистических исследований под владельческую защиту подпадает владение как факт, а не как право. Для применения такой защиты не имеет значения основание возникновения владения. Субъектом владельческой защиты выступает фактический (физический) владелец даже в том случае, если его владение является незаконным. Суть такой защиты сводится к необходимости доказать фактическое обладание вещью, а не наличие права на вещь. Понятие владельческой защиты также не содержится в действующем гражданском законодательстве Республики Беларусь, хотя многие цивилисты указывают на наличие отдельных положений о защите фактического владения. В научной и учебной литературе указывается на нормы о владельческой защите со ссылкой на ст. 286 Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК). Так, лицо, не являющееся собственником вещи, но владеющее ею по основаниям, предусмотренным законом или договором (титულный владелец), обладает такими же способами защиты своих прав, что и собственник. Однако возникает вопрос: можно ли отнести все поименованные ГК способы защиты права собственности к способам владельческой защиты?

Классическим способом защиты права собственности является виндикационный иск, под которым понимается внедоговорное требование невладельца собственнику к владеющему несобственнику (фактическому владельцу) имущества о возврате последнего в натуре (ст. 283 ГК). Такой иск относится к вещно-правовым способам защиты права собственности. Однако возникает вопрос об отнесении виндикационного иска к способу владельческой защиты. Поскольку владение в соответствии с гражданским законодательством рассматривается как одно из правомочий собственника, а виндикационный иск предъявляется невладельцем собственником, основанием возникновения владения будет являться право, а не факт. В связи с этим виндикационный иск нельзя отнести к способу владельческой защиты, поскольку объектом последней является фактическое господство над вещью (факт владения).

О владельческой защите в вещном праве можно говорить только в единственном случае – в случае приобретения права собственности по давности владения. Такой способ приобретения права собственности предусмотрен ст. 235 ГК (приобретательная давность). Так, согласно п. 2 ст. 235 ГК до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законодательством или договором основания. Таким образом, защите подлежит владение не как элемент содержания права собственности, а владение как факт, поскольку право собственности у владельца вещи еще не возникло.

В настоящее время некоторые договорные конструкции, предусмотренные действующим гражданским законодательством, направлены на передачу собственником вещи отдельных правомочий (как фактически, так и юридически) другому лицу. К таковым относятся: предоставление вещей в пользование (аренда, найм жилых помещений, ссуда), обязательства по хранению, перевозке, залоговые обязательства и др. В связи с этим возникает вопрос: могут ли лица, владеющие вещью на договорной основе, использовать вещно-правовые способы защиты права собственности для защиты права владения и пользования, в том числе и способы владельческой защиты? Наибольший практический интерес представляет решение данного вопроса для конструкций имущественного найма и ссуды.

О вещно-правовой защите прав лица по договорным конструкциям аренды и найма жилых помещений можно говорить в полной мере, поскольку такие договорные конструкции предполагают передачу вещи во временное владение и пользование. В настоящее время все виды договора аренды, а также договора найма жилого помещения предусматривают передачу вещи во временное владение и пользование (п. 1 ст. 597, п. 1 ст. 603, часть первая ст. 613, п. 1 ст. 621, п. 1 ст. 627, часть первая ст. 636 ГК, п. 1 ст. 50 Жилищного кодекса Республики Беларусь). Кроме того, право безвозмездного владения и пользования жилым помещением может быть предоставлено гражданину и по договору ссуды. Вследствие этого, следуя положениям ст. 286 ГК, право владения лица, не являющегося собственником вещи, подлежит защите с применением вещно-правовых способов защиты права собственности, в том числе и от притязаний собственника вещи.

Передачи правомочия владения не происходит в конструкциях договора аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места (п. 1 ст. 621 ГК) и договора ссуды (п. 1 ст. 643 ГК). В поименованных

договорах происходит фактическая передача вещи для достижения цели, предусмотренной такими договорами, а именно пользование вещью. Поскольку пользование вещью не сопряжено с правомочием владения, использовать вещно-правовые способы защиты права собственности для защиты прав арендатора или ссудополучателя в данном случае невозможно. В связи с этим на практике возникают случаи, когда лицо, обладающее только правомочием пользования вещью, не может самостоятельно защитить свои права в связи с выбытием вещи из фактического владения этого лица, поскольку владение такому лицу в принципе и не было передано. Кроме того, законодательством не определены положения о владельческой защите прав лиц, которым правомочие владения не было передано по договору.

Тем не менее говорить о возможности использования вещно-правовых способов защиты права собственности для защиты прав арендатора или ссудополучателя в таких случаях можно на основании расширительного толкования положений гражданского законодательства о передаче вещи (ст. 225 ГК). Так, согласно ст. 225 ГК под передачей вещи понимается вручение вещи, а в соответствии с частью второй п. 1 данной статьи вручение – это фактическое поступление вещи во владение лица, которому вещь должна быть передана по договору.

О владельческой защите прав арендатора и ссудополучателя можно говорить только в случае, если соответствующие положения найдут законодательное закрепление.

УДК 343 + 351.74

Н.Н. Ермолкевич

ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Особое место среди мер социальной защиты занимают меры, направленные на удовлетворение потребности сотрудников правоохранительных органов в жилье. Именно предоставление арендного жилья коммунального жилищного фонда (далее – арендное жилье), на наш взгляд, решает сразу две задачи: удовлетворение потребности в жилище и обеспечение надлежащего выполнения сотрудником служебных обязанностей. В то же время за сотрудниками, проживающими в арендном жилье на условиях договора найма арендного жилья, заключенного на период служебных отношений, сохраняется право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 36 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ЖК)). Таким образом, и после предоставления им арендного жилья за ними сохраняются возможности, предусмотренные Указом Президента Республики Беларусь от 3 апреля 2008 г. № 195 «О некоторых социально-правовых гарантиях для военнослужащих, судей, прокурорских работников и должностных лиц таможенных органов», направленные на удовлетворение конституционного права на жилище, в том числе на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений с государственной поддержкой. Следовательно, предоставление арендного жилья, являясь важной, хотя и не главной формой обеспечения сотрудников правоохранительных органов жильем, на наш взгляд, выступает одним из способов реализации конституционного права на жилище.

Обеспечивая правовую защиту права сотрудников правоохранительных органов на жилище путем закрепления за ними первоочередного права на предоставление арендного жилья и конституционные гарантии недопустимости произвольного лишения жилья, ЖК одновременно устанавливает основания прекращения права владения и пользования арендным жильем. Следует отметить, что проблема прекращения жилищных прав и обязанностей субъекта на определенное жилое помещение является одной из важнейших проблем жилищного права, поскольку в связи с прекращением жилищного правоотношения, как правило, отпадает основание проживания в жилом помещении, лицо подлежит выселению.

Для договора найма арендного жилья действующим законодательством определены особые основания его прекращения. Согласно п. 1 ст. 114 ЖК договор найма арендного жилья, заключенный на период трудовых (служебных) отношений, прекращается в связи с прекращением трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей арендное жилье или ходатайствовавшей о его предоставлении, либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя. Прекращение договора по указанным основаниям, как правило, приводит к окончанию правовой связи между нанимателем и наймодателем по поводу законного владения и пользования арендным жильем.

В отношении арендного жилья, предоставленного в связи с характером трудовых (служебных) отношений, ЖК установлены следующие специальные основания расторжения договора найма: получение во владение и пользование (приобретение в собственность) нанимателем арендного жилья, членами его семьи в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью 15 м² и более на одного человека (для г. Минска – 10 м² и более в г. Минске либо 15 м² и более в населенном пункте Минского района), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (п. 2 ст. 114 ЖК). Такой договор найма может быть расторгнут и по иным основаниям, определенным ЖК, в частности при наличии без уважительных причин шестимесячной задолженности по плате за пользование арендным жильем и (или) плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию. В случае расторжения договора по указанным основаниям также имеет место разрыв правовой связи его участников. Исходя из этого, на наш взгляд, расторжение договора найма арендного жилья следует считать частным случаем прекращения жилищного правоотношения, в основе которого лежит волевой фактор.

Выселение из арендного жилья допускается по основаниям, установленным ЖК, иными законодательными актами. Согласно п. 2 ст. 64 ЖК выселение выступает правовым последствием прекращения либо расторжения договора найма арендного жилья (п. 10 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 июня 2014 г. № 11 «О применении су-